

证券代码：002208

证券简称：合肥城建

公告编号：2012014

合肥城建发展股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于《证券时报》和巨潮资讯网：<http://www.cninfo.com.cn>。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人王晓毅、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)徐鸿声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	合肥城建
股票代码	002208
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田峰	郭雷
联系地址	安徽省合肥市长江中路 319 号仁和大厦 23-24 层	安徽省合肥市长江中路 319 号仁和大厦 23-24 层
电话	0551-2661906	0551-2661906
传真	0551-2661906	0551-2661906
电子信箱	hucdtf@sina.com	hucdlg@163.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	1,096,531,633.24	847,692,384.00	29.35%	748,334,956.15
营业利润 (元)	211,441,838.50	183,840,400.58	15.01%	148,706,388.84
利润总额 (元)	214,664,639.68	183,859,315.17	16.75%	148,529,945.41
归属于上市公司股东	160,964,214.17	138,143,930.20	16.52%	110,842,724.52

的净利润（元）				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	158,547,113.29	138,129,744.26	14.78%	110,975,057.09
经营活动产生的现金流量净额（元）	98,092,610.72	-863,143,192.74	-111.36%	142,834,171.98
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	3,406,586,337.27	3,118,976,996.22	9.22%	2,171,647,099.55
负债总额（元）	2,305,835,489.78	2,146,756,397.18	7.41%	1,331,789,039.53
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,085,358,084.06	956,403,869.89	13.48%	831,784,419.37
总股本（股）	320,100,000.00	320,100,000.00	0.00%	160,050,000.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.50	0.43	16.28%	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.50	0.43	16.28%	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.50	0.43	16.28%	0.35
加权平均净资产收益率（%）	15.77%	15.35%	0.42%	14.04%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	15.53%	15.35%	0.18%	14.05%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.31	-2.70	-111.48%	0.89
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.39	2.99	13.38%	5.20
资产负债率（%）	67.69%	68.83%	-1.14%	61.33%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	0.00		0.00	1,353.85
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,240,800.00	公司 2010 年度收到合肥市城乡建设委员会、合肥市财政局拨付的合肥市首批可再生能源建筑应用示范项目奖励补助资金，其中琥珀名城沁园、锦园项目收补助款 2,592,000.00 元，琥珀新天地项目	0.00	0.00

		收补助款 628,800.00 元,因可再生能源项目尚未完工验收,计入递延收益。本年度上述项目完工并通过验收,将收到的补助款转入营业外收入。另,本年度公司收到合肥市经济和信息化委员会 2010 节能奖励 20,000.00 元。		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,998.82		18,914.59	-177,797.28
所得税影响额	-805,700.30		-4,728.65	44,110.86
合计	2,417,100.88	-	14,185.94	-132,332.57

§ 4 股东持股情况和控制框图

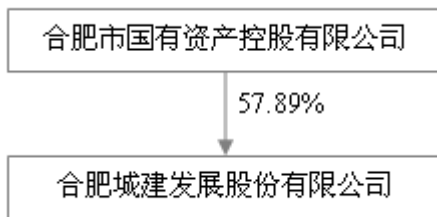
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	29,686	本年度报告公布日前一个月末股东总数	30,257		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
合肥市国有资产控股有限公司	国家	57.89%	185,316,118	0	0
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	2.50%	8,010,000	0	0
合肥天润创业投资有限公司	境内非国有法人	1.05%	3,360,000	2,520,000	0
合肥城改投资建设集团有限公司	境内非国有法人	0.45%	1,440,000	0	0
罗柳江	境内自然人	0.32%	1,009,129	0	0
董晓丽	境内自然人	0.24%	777,206	0	0
叶剑明	境内自然人	0.20%	642,838	0	0
崔淑兰	境内自然人	0.19%	595,599	0	0
张立水	境内自然人	0.18%	590,301	0	0
许飞	境内自然人	0.17%	536,780	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
合肥市国有资产控股有限公司	185,316,118		人民币普通股		
全国社会保障基金理事会转持二户	8,010,000		人民币普通股		
合肥城改投资建设集团有限公司	1,440,000		人民币普通股		
罗柳江	1,009,129		人民币普通股		
合肥天润创业投资有限公司	840,000		人民币普通股		
董晓丽	777,206		人民币普通股		

叶剑明	642,838	人民币普通股
崔淑兰	595,599	人民币普通股
张立水	590,301	人民币普通股
许飞	536,780	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，已知第一大股东合肥市国有资产管理有限责任公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知是否存在关联关系。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

（一）报告期内房地产行业总体情况

2011 年全年国内生产总值 471,564 亿元，比上年增长 9.2%。全年全国房地产开发投资 61,740 亿元，比上年名义增长 27.9%（扣除价格因素实际增长 20.0%）。

2011 年房地产宏观调控继续步步推进，除了政策严厉程度升级之外，更注重地方政府对政策的落实：一方面是商品房价格控制目标，另一方面是保障房建设规模。调控内容涉及限购、限贷、保障房、房产税，调控范围亦从一线城市覆盖到二三线城市。相关政策条款包括如国务院 1 月 26 日出台的《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，主要包括（1）要求地方政府一季度前公布全年价格控制目标、（2）多渠道建设保障性住房，加强管理，增加公租房供应、（3）二手房不足 5 年出售将全额征收营业税，加强土地增值税清算督查、（4）二套房首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍、（5）落实保障性住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70% 的要求，确保用地供应等共八项措施，简称新“国八条”；3 月中旬，国土资源部下发通知，特别点名要“控价格、防地王”，杜绝土地出让中出现楼面地价超过同类地价历史最高的情况；7 月 12 日的新“国五条”，再次强调了严格落实地方政府房地产市场调控和住房保障职责，实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施，遏制投机投资性购房，规范住房租赁市场；以及 8 月 17 日住建部出台的“新增限购城市名单的 5 项标准”，对 6 月份国家统计局新建住房价格指数同比增幅或 1 至 6 月新建住房价格指数月环比增幅较高、排名靠前的，6 月份新建商品住房均价比去年年底涨幅超过或者接近全年房价控制目标的，1 至 6 月新建商品住房或成交量同比增幅较高的五类城市要求限购，随后台州、衢州、珠海、烟台、廊坊等二三线城市分别限购或限价。

陆续出台的房地产宏观调控政策对市场的影响已经在 2011 年底的统计数据中体现：（1）土地成交款同比出现下降——房地产开发企业购置土地从一二线城市向三四线城市转移，造成了土地成交单价的下滑。全年房地产开发企业土地购置面积 4.09 亿平方米，比上年增长 2.6%，增速比上年回落 22.6 个百分点，土地成交价款 8,049 亿元，同比增速创历史新低。（2）商品房销售及新开工房屋面积增速大幅回落。2011 年全国商品房销售面积 10.99 亿平方米，增长 4.9%，增速比上年回落 5.7%。全国商品房销售额 59,119 亿元，增长 12.1%，增速比上年回落 6.8 个百分点；全国商品房待售面积 2.71 亿平方米，增长 26.1%，增速比上年加快 18.0 个百分点。2011 年全国一线城市月均成交面积 65 万平方米，低于 2008 年历史低点，较 2009 年下降 51%；二线城市月均成交 35 万平方米，较 2009 年下降 27%。全年全国新开工房屋面积 19.01 亿平方米，比上年增长 16.2%，增速较上年回落 24.4 个百分点。（3）商业地产市场在此次调控中的相对优势已明显体现，其销售与开工状况均好于住宅市场。全年商业营业用房销售面积较上年增长 12.6%，销售金额增长 23.7%，比较住宅销售面积增长仅 3.9%，对应销售额增长 10.2%。商业营业用房新开工 2.07 亿平方米，增长 18.30%；住宅新开工面积 14.60 亿平方米，增长 12.90%。（4）下半年全国房地产开发景气指数持续回落。国房景气指数从 2011 年 5 月的 103.20，回落至 12 月份的 98.89，在 11 月和 12 月出现了同比负增长。（5）房地产企业资金来源增速回落。全年房地产开发企业本年资金来源 83246 亿元，比上年增长 14.1%，增速比上年回落 12.1 个百分点。

报告期内，合肥地区的房地产调控政策持续升级和深化。2011 年 3 月 24 日合肥限购令细则出台，其中实行限购的范围暂定为瑶海区、庐阳区、蜀山区和包河区四个行政区，并采取严格的差别化住房信贷政策，主要包括：（1）信贷额度减少，贷款利

率提高。对居民家庭（包括夫妻双方及未成年子女）贷款购买首套商品住房的及首付款比例不得低于 30%，对贷款购买第二套住房的，其首付款比例不得低于 50%。贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。购买第 3 套及以上住房的，停止发放住房贷款。（2）贷款门槛提高。非本市居民在本市购买商品住房申请贷款的应提供从申请之日起算的两年内在本市累计缴纳 1 年以上的个人所得税缴纳证明，或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明。凡不能提供的商业银行暂停发放住房贷款。

此外，该限购令对房地产交易秩序也加大了监管力度，在商品房预售方面，合肥市规定房地产销售不得分层次分单位预售商品住房，凡取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在 10 天内一次性公开全部的销售房源。在资金监管方面，合肥市严禁房地产开发单位在获得预售许可证前变相收取资金，加强预售商品住房退房及合同备案信息变更管理工作，实行预售资金监管，确保预售资金用于商品住房项目工程建设，加强预售商品住房交付和质量管理，完善商品住房交付使用制度，强化预售商品住房质量保证机制。5 月 9 日，安徽省《商品房销售明码标价规定》实施细则(试行)正式公布，并表示从发布之日起执行。根据这一规定，商品房销售实行一套一标价。2012 年 2 月 20 日合肥市出台了《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》明确了 2012 年继续实施 2011 年的限购细则。

相关调控政策已经对合肥市房地产市场产生了广泛的影响：（1）2011 年合肥市在建项目总规模和新开工面积同比下降：全年商品房累计施工面积 5,638.34 万平方米，同比下降 2.2%；商品房新开工 1888.4 万平方米，同比增长 0.7%；商品房竣工 654.89 万平方米，同比下降 26%。（2）商品房销售量有所下降、全年市场供大于求：全市商品房和商品住宅销售面积分别为 1197 万平方米和 917 万平方米，同比分别下降 11.44% 和 16.64%。（3）土地市场持续低迷：①全年土地成交总量及成交单价下跌。2011 年合肥市（不含四县、巢湖市）成交 55 宗土地共 3,872.41 亩，总成交金额约 131.07 亿元；比较 2010 年总成交面积 4,598.99 亩，成交总价 197.9 亿元，总成交面积下降了 15.80%，每亩成交单价下跌了 33.77%。②流拍时有发生，土地供应量逐渐走低。2011 年一季度成交 2,389.41 亩土地，占全年总和的 61.7%，进入二季度之后合肥市土地市场流拍连连，其中 12 月 21 日和 22 日推出的 15 宗，仅成交 1 宗，其余全部流拍。

值得注意的是 2011 年合肥市区的新建住宅成交均价较上年没有明显变化，但下半年呈明显下行趋势。2011 年合肥市区新建住宅成交均价 6,287.7 元/平方米，较上年增加 120.7 元/平方米，对应增幅 2.0%；去除集资房和别墅、精装修豪宅等项目，全年合肥普通商品房成交均价约为 6,580 元/平方米。4 月份是普通商品房月成交均价波峰——6,825.3 元/平方米，5 月至 8 月月度均价基本在 6,600 元/平方米左右徘徊；之后逐渐走低，到 11 月为 6,175.9 元/平方米，相对波峰值下降了 9.51%。

除合肥市以外，公司拥有开发项目的蚌埠市房地产市场受调控影响亦表现低迷。2011 年蚌埠市累计成交套数为 8,488 套，累计成交面积 85.5 万平方米，同比分别下降 22.2% 和 24.2%。2011 年全年新增可售商品房 13,301 套，远远高于成交。2011 年住宅成交均价 4,915 元/平方米，同比上升 11.1%，均价走势呈抛物线图形——从 1 月份的 4,600 元/平方米左右升至 8 月的 5,600 元/平方米左右，后降至 11 月的 4,200 元/平方米；12 月份，受淮上区低价楼盘的影响，全市均价大幅下滑至约 3,460 元/平方米，环比 11 月跌幅达到 27.3%，12 月份成交套数仅 230 套，对应面积 2.2 万平方米，较 11 月分别减少 19.6% 和 22.1%。截至 2011 年年底，蚌埠市房地产市场观望气氛浓厚，成交量价均跌破近两年最低点。

（二）报告期内公司主要工作开展情况

2011 年，公司管理层下大决心、花大力气开展成本管理，充实并壮大了内控审计部，出台内部审计制度，有效防范企业经营风险，维护财产和资源的安全完整；拟定变更及签证类单据审批流程，规范管理人员的管理职责，提高成本意识，将责任落实到人；建立 ERP 系统，从前期规划设计、预决算、工程管理、合同管理及销售管理等模块对企业现有流程进行重新梳理，从事前、事中、事后进行全面进行管理，促进企业的管理升级。

公司进一步加强企业人力资源建设，构建人才梯队和学习型企业。结合公司各阶段重点工作，开展对新员工的入职培训和轮岗培训，使新员工能以最快的速度了解、认知公司的企业文化和岗位职责，提升快速适应岗位的能力；加大对专业技术人员的岗位培训，专业技术部门将培养年轻员工作为一项常态工作来抓，通过师带徒、项目负责制等形式使年轻技术人员快速成长；出台人才梯队建设方案，指导员工职业生涯规划，培养后备人才队伍；细化员工个人年度绩效考核，调动员工的积极性，促进员工与企业共同成长。

为在质量管理上有所突破，公司开展工程质量的课题研究，重点研究防开裂、防渗漏及提高回填土质量，组织各项目监理单位互查互纠，提高项目监督管理水平，且成效显著。琥珀名城茗园整个组团、琥珀新天地西苑 6-7#楼、10-18#楼、琥珀五环城 1-3#楼分别获得省、市安全质量标准化示范工地称号。在所有具备创建标准化示范工地的项目中，示范工地的通过率达到 72%。琥珀名城学校、蚌埠琥珀花园 6#楼获得安徽省建设工程“黄山杯”奖（省优质工程）；琥珀名城 47#楼获得 2011 年度合肥市建筑工程“琥珀杯”奖；琥珀名城茗园、琥珀新天地西苑部分楼栋主体结构获得优良。

出台物业移交流程，明确项目竣工验收时由工程部、客户服务部及物业公司组成的验收移交小组对即将交付的房屋进行逐套检查，对投入使用的设备、设施进行逐项调试验收，确保房屋在交付时无大的质量隐患，为后期物业管理提供良好的基础，同时也有助于提高工程管理人员质量意识。此外，为进一步加强工程管理人员的质量意识，工程部每月安排人员去客户服务部轮岗，直接与业主面对面，使其在工作中转换角色，站在业主的角度上对当前的施工问题提出可行的改进措施，及时组织对住户的回访，针对回访意见完善后续工作，更加深入的理解公司“以人为本，塑造精品；以质为纲，追求卓越”的质量方针。

在市场大势无法撼动和逆转的情况下，公司从自身做起，加强销售队伍的管理。一是通过与市场接轨的薪酬改革调动置业顾问的积极性；二是通过微笑服务月活动的开展提高置业顾问的应变能力和服务态度；三是通过客户回访奖惩制度和年度末位淘汰制，增强置业顾问的危机意识；四是开展《合同法》、销售接待礼仪规范、专业技术知识等的培训，提升置业顾问的业务能力。

坚守安全生产红线，确保安全生产始终受控。作为房产建筑类生产型企业，公司紧抓安全生产不放松，紧绷安全生产这根弦。定期召开安全工作专题会议，结合社会上出现的安全生产事故明确近期安全工作重点，警钟常鸣；建章立制，规范操作，制

定《综合应急救援预案》，明确突发公共事件、安全生产事故的上报程序；加强安全生产检查，公司管理层在各项目桩基开挖前都亲临现场进行安全指导，确保工程的安全性。琥珀新天地西苑 6#、7#获得合肥市安全文明示范工地称号；公司获得 2010 年度安徽省“安康杯”竞赛优胜企业。

（三）报告期内公司经营业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 109,653.16 万元，同比增长 29.35%；营业利润 21,144.18 万元，同比增长 15.01%；归属于上市公司所有者的净利润 16,096.42 万元，同比增长 16.52%；销售回款 10.08 亿元，同比增长 9.53%；总资产 34.07 亿元，同比增长 9.22%；净资产 10.85 亿元，同比增长 13.48%。

报告期内，公司针对房地产市场的调控政策，根据区域房地产市场发展趋势，谨慎投资，改变土地储备策略，规避高价拿地，实现有限资源的优化配置。公司加强资金管理，合理安排调度资金。报告期末货币资金较年初增长 69.11%；同时积极拓展融资渠道，报告期末借款 11.83 亿元，为生产经营提供了较好的资金保障，为未来经营和发展提供了有利的条件，降低了公司财务风险。针对房地产市场在调控的情况下市场观望气氛浓厚、价格小幅调整的实际情况，公司审时度势，稳健经营，一方面同巢湖和蚌埠子公司积极沟通协调，合理安排工程开工时间、开工面积和款项支付，同时针对合肥区域项目市场发展情况，掌握推盘节奏，将资金管理、业务发展、开工、预售等有效结合起来，统一安排，将宏观调控政策调控造成的企业风险降至最低。报告期内，公司保持普通商品住宅定位不变，加强产品技术含量，推进新技术的研究应用，提升产品品质，如推进产品节能技术的应用，产品技术含量提高——琥珀名城沁园以四项全优的佳绩获得国家康居示范工程、住宅 2A 性能认证，包括琥珀名城沁园在内的四个项目荣获合肥市可再生能源应用示范项目和奖励资金，提升了公司和项目的竞争力。根据项目特点及市场需求的演进，公司适量推出小户型、精装房，提升了项目利润，公司目前开发的项目从定位中低端到中高端，有效地覆盖了客户需求面，满足了客户差异化的需求，进一步丰富了公司的产品线。报告期内，公司积极推进先进的管理经验和方法，借助信息化平台，使用成本管理、合约管理等多种方法，减少土地、工程等方面成本上升给经营带来的不利影响。

（四）报告期内公司主营业务分析

1、主营业务情况

公司主营业务为房地产开发经营，主要是普通商品住宅的开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。报告期内，公司主营业务收入为商品房销售收入。结算项目面积 19.92 万平方米，同比增 20%；结算收入 10.96 亿元，同比增长 29.35%。其中，合肥地区共结算面积 14.74 万平方米，主要来自琥珀名城沁园、锦园、琥珀新天地西苑项目；蚌埠地区共结算 5.18 万平方米，主要来自琥珀花园二期项目。报告期末，公司预收账款余额 6.93 亿元，大部分将在 2012 年结算收入和利润，一定程度上保障了 2012 年经营业绩的实现。

主要会计数据及财务指标变动情况表

单位：人民币元

报表项目_2011 年 12 月 31 日_2010 年 12 月 31 日_变动率_变动原因

货币资金_522,523,639.95_308,976,344.06_69.11%_预收账款和银行借款等增加

预付款项_381,305,421.58_1,449,090,100.82_-73.69%_合肥地区琥珀五环城项目土地出让金转入开发成本

存货_2,457,772,849.64_1,315,811,663.84_86.79%_

应付利息_2,287,029.39_1,475,138.51_55.04%_银行借款增加和借款利率上浮

一年内到期的非流动负债_240,000,000.00_上年长期借款于一年内到期转入所致

其他非流动负债_793,700.00_3,220,800.00_-75.36%_琥珀名城沁园、锦园以及琥珀新天地获取可再生能源补助的项目已经竣工，将补助款结转至营业外收入

未分配利润_314,937,671.90_207,907,028.63_51.48%_本年实现利润

营业成本_713,878,185.94_521,122,120.96_36.99%_本年项目销售构成较上年不同

财务费用_29,150,580.99_6,272,325.73_364.75%_本年部分专门借款项目竣工，其对应的专门借款利息停止资本化所致

资产减值损失_607,462.08_3,271,160.25_-81.43%_本年部分存货实现销售，存货跌价准备计提金额减少

投资收益_300,000.00_800,000.00_-62.50%_国正小额贷款现金分红降低

营业外收入_3,270,820.00_113,342.00_2785.80%_琥珀名城沁园、锦园以及琥珀新天地获取可再生能源补助的项目已经竣工，将补助款结转至营业外收入

营业外支出_48,018.82_94,427.41_-49.15%_上年同期支付违约金较多

2、主要产品、原材料等价格变动情况

营业收入和营业成本对比分析表

单位：人民币万元

项目名称_2011 年度_2010 年度

_营业收入_营业成本_毛利率_营业收入_营业成本_毛利率

世纪阳光花园_ 2,028.39_ 1,833.80_9.59%_ 25,389.53_14,360.20_43.44%

琥珀名城	49,903.70	34,498.66	30.87%	25,330.84	13,968.64	44.86%
蚌埠琥珀花园	28,796.76	19,655.53	31.74%	21,927.94	18,042.14	17.72%
世纪阳光大厦	16,181.50	8,263.32	48.93%	12,005.22	5,704.17	52.49%
琥珀新天地	12,736.70	7,131.63	44.01%			
安居苑		102.92	25.91			74.82%
合计	109,647.06	71,382.94	34.90%	84,756.46	52,101.05	38.53%

报告期毛利率 34.90%，较上年毛利率下降 3.63%，下降的主要原因为各个结算项目占收入比重构成不同。报告期毛利率下降的主要由 2 个项目造成：世纪阳光花园项目销售 2,028 万元，主要是毛利率较低的地下车位构成；琥珀名城毛利率下降原是由于为获得国家康居示范工程、住宅 2A 性能认证，以及合肥市可再生能源应用示范项目，增加了项目的部分后期投入，提升了项目技术水平和科技含量，赢得的客户和行业主管部门的赞誉。

3、主要供应商情况

报告期内，公司继续采用工程建设项目招标和工程主要原材料集中采购的方式，降低建设成本，发挥采购规模效益。

报告期内，公司从前 5 名供应商的采购额合计 3.7 亿元，供应商为支付土地款和土建总承包，占全年采购总额的 52.28%。

4、主要客户情况

报告期内，公司的产品为商品住宅及少量商铺，订单主要为商品房销售合同。在项目达到预售条件并办理预售许可证后，公司与购房者签订购房合同并报行业主管部门备案。报告期内，公司销售回款 10.08 亿元，个人购房者为大力客户群，客户众多而且很分散，绝大部分客户的单笔业务金额占公司年度销售金额的比例较小。2011 年，公司前 5 名客户的营业额约为 8,094 万元，占全年营业收入的比例为 7.38%。

5、主营业务按行业、产品和地区分布情况

单位：人民币万元

地区名称_2011 年度_2010 年度

_营业收入_营业成本_营业收入_营业成本

安徽省内_ 109,647.06 _ 71,382.94 _ 84,756.46 _ 52,101.05

其中：蚌埠地区_ 28,796.76 _ 19,655.53 _ 21,927.94 _ 18,042.14

合肥地区_ 80,850.30 _ 51,727.41 _ 62,828.52 _ 34,058.92

公司为区域性开发商，主要市场在安徽省内。报告期内，合肥地区销售收入较上年增加 29%，蚌埠较上年增长 31%。报告期末，蚌埠地区琥珀花园已开发完毕，蚌埠琥珀新天地正在做开工前的准备工作。

6、非经常性损益情况

单位：人民币元

项目_2011 年度_2010 年度

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）_3,240,800.00_-

除上述各项之外的其他营业外收入和支出_-17,998.82_18,914.59

所得税影响额_-805,700.30_-4,728.65

合计_2,417,100.88_14,185.94

公司 2010 年度收到合肥市城乡建设委员会、合肥市财政局拨付的合肥市首批可再生能源建筑应用示范项目奖励补助资金，其中琥珀名城沁园、锦园项目收补助款 2,592,000.00 元，琥珀新天地项目收补助款 628,800.00 元，因可再生能源项目尚未完工验收，计入递延收益。报告期内，上述项目完工并通过验收，将收到的补助款转入营业外收入。另外，报告期内公司收到合肥市经济和信息化委员会 2010 年节能奖励 20,000.00 元。

7、主要费用情况

单位：人民币万元

项目_2011 年度_2010 年度_增减变动_原因

销售费用_1,536.16_1,273.25_20.65%_琥珀五环城和琥珀名城和园预售，新增广告费用投入

管理费用_3,065.94_2,917.62_5.08%_公司经营规模扩大、项目增加，相应人工成本和管理成本增加

财务费用_2,915.06_627.23_364.75%_银行借款增加和借款利率上升

资产减值损失_60.75_327.12_-81.43%_主要系报告期存货对外销售，存货跌价准备计提金额减少所致

(五) 报告期内公司现金流量状况分析

单位: 人民币万元

项 目_2011 年度_2010 年度_变动幅度_原因

销售商品、提供劳务收到的现金_100,873.97_92,097.25_9.53%_

收到其他与经营活动有关的现金_265.11_428.45_-38.12%_

购买商品、接受劳务支付的现金_71,238.76_163,357.16_-56.39%_较上年同期本期支付土地款较小

支付给职工以及为职工支付的现金_1,406.27_1,207.30_16.48%_

支付的各项税费_15,764.68_10,990.97_43.43%_预售款项增长的营业税和清算土地增值税

支付其他与经营活动有关的现金_2,920.11_3,284.60_-11.10%_

经营活动产生的现金流量净额_9,809.26_-86,314.32_-111.36%_

取得投资收益收到的现金_30.00_80.00_-62.50%_国正小额贷款公司现金分红降低

收到其他与投资活动有关的现金_399.64_247.28_61.61%_存款利率增加

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金_123.41_118.54_4.11%_

投资活动产生的现金流量净额_306.23_208.74_46.70%_

吸收投资收到的现金_-1,200.00_-100.00%_2010 年, 巢湖置业少数股东增资

取得借款收到的现金_71,674.00_79,615.20_-9.97%_

收到其他与筹资活动有关的现金_400.00_

偿还债务支付的现金_51,000.00_8,000.00_537.50%_借款到期偿还

分配股利、利润或偿付利息支付的现金_9,834.76_4,339.07_126.66%_支付贷款利息增加

支付其他与筹资活动有关的现金_-1,200.00_-100.00%_子公司偿还股东招标公司借款

筹资活动产生的现金流量净额_11,239.24_67,276.13_-83.29%_

从现金流构成分析, 公司 2011 年度、2010 年度销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比率分别 91.99%、108.64%, 收到销售商品、提供劳务收到的现金较上年增长 9.53%, 说明公司主营业务现金比率较高, 商品房销售状况较好, 资金运转正常, 资金可以满足正常生产经营需求。公司 2011 年度、2010 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 9,809.26 万元和-86,314.32 万元。2011 年经营活动产生的现金流量净额较 2010 年由负转正, 主要原因是公司 2011 年销售回款同比增加。报告期内, 公司针对宏观调控政策, 谨慎投资, 支付的购置土地款金额下降, 受上述土地储备投资谨慎策略影响, 公司筹资活动产生的现金流量净额下降 83.29%, 降低了财务风险, 减少了行业宏观政策波动对经营的影响。

(六) 报告期内公司资产状况分析

1、主要资产情况

资产类别_存放状态_性质_使用情况_盈利能力情况_减值情况_相关担保、诉讼、仲裁等情况

仁和大厦办公楼_合肥市长江中路 319_办公楼_公司自用_无_无

蚌埠子公司办公楼_蚌埠市航苑路 70 号_办公楼_临时出租_2011 年租金 5.5 万元_无_无

2、资产构成变动情况

资产_2011 年结构_2010 年结构_增减变动_同比增减(%) 达到 30%的说明

流动资产: _ _ _ _

货币资金_15.34%_9.91%_5.43%_

预付款项_11.19%_46.46%_-35.27%_琥珀五环城项目土地出让金本年转入开发成本

其他应收款_0.08%_0.08%_0.01%_

存货_72.15%_42.19%_29.96%_琥珀五环城项目土地出让金本年转入开发成本

流动资产合计_98.76%_98.63%_0.13%_

长期股权投资_0.59%_0.64%_-0.05%_

固定资产_0.51%_0.58%_-0.07%_

无形资产_0.02%_0.00%_0.02%_本年度新购管理软件

递延所得税资产_0.13%_0.15%_-0.02%_

非流动资产合计_1.24%_1.37%_-0.13%_

资产总计_100.00%_100.00%_0.00%_

报告期内, 公司根据房地产调控政策和市场发展, 谨慎投资、稳健经营, 在保持发展的同时, 保持资产结构的健康, 不断增

强资产实力。与上年同期相比，报告期内资产结构比例无重大变化，其中有所变化的是预付款项和存货科目，为合肥地区琥珀五环城土地的取得所致。

3、存货变动情况

单位：人民币万元

项目_2011 账面价值_2010 账面价值_增减变动_原因

开发成本_ 201,455.90 _ 98,385.85 _104.76%_琥珀五环城土地的取得增加开发成本所致

开发产品_ 44,303.04 _ 33,161.46 _33.60%_尚未办理兑现面积，正常生产经营库存

出租开发产品_ 18.34 _ 33.86 _-45.82%_为临时出租开发产品，报告期内减少为销售了部分出租开发产品

合计_ 245,777.28 _ 131,581.17 _86.79%_

4、金融资产投资情况

报告期末，公司不存在较大金额的证券投资等金融资产、委托理财等财务性投资或套期保值等相关业务。

(七) 报告期内公司负债状况分析

1、主要债务变动情况

单位：人民币万元

负债和股东权益_2011 年_2010 年_增减变动_同比增减(%)达到 30%的说明

流动负债： _ - - - -

短期借款 _30,000.00_34,000.00_-11.76%_

应付账款 _27,842.95_23,579.47_18.08%_

预收款项 _69,338.51_78,117.71_-11.24%_

应付职工薪酬 _279.50_242.60_15.21%_

应交税费 _11,949.92_12,343.40_-3.19%_

应付利息 _228.70_147.51_55.04%_借款及借款利率较上年增加

其他应付款 _2,575.39_2,307.67_11.60%_

一年内到期的非流动负债 _24,000.00_-

流动负债合计 _166,214.98_150,738.36_10.27%_

非流动负债： _____

长期借款 _64,289.20_63,615.20_1.06%_

其他非流动负债 _79.37_322.08_-75.36%_琥珀名城沁园、锦园以及琥珀新天地获取可再生能源补助的项目已经竣工，将补助款结转至营业外收入

非流动负债合计 _64,368.57_63,937.28_0.67%_

负债合计 _230,583.55_214,675.64_7.41%_

2、偿债能力指标分析

近三年各项偿债能力指标分析表：

项目_2011 年_2010 年_2009 年_2009-2011 年平均值

流动比率(倍) _ 2.02 _2.04_1.86_ 1.97

速动比率(倍) _ 0.55 _1.17_0.9_ 0.87

资产负债率(合并)(%)_67.69%_68.83%_61.33%_65.95%

利息保障倍数_ 4.2 _5.63_16.39_ 8.74

报告期末，公司流动比率 2.02，比最近三年平均值提升 0.05，比 2010 年降低 0.02，主要原因为一年内到期的非流动负债增加。

报告期末，公司速动比率 0.55，比最近三年平均值降低 0.32，比 2010 年降低 0.62，主要原因为琥珀五环城项目为分期开发项目，一次性购入、分期开发造成公司速动比率受土地储备影响较为突出。同时也受宏观调控的影响，公司存货去化率下降造成流动比率和速动比率降低。

报告期末，公司合并报表的资产负债率为 67.69%，比最近三年平均值提高 1.74 个百分点，比 2010 年降低 1.14 个百分点，说明公司总体负债水平同比略有下降，主要因为公司针对目前宏观调控政策和房地产市场发展趋势，坚持稳健经营，负债率控制水平得当。

报告期末，公司扣除预收账款后净负债率为 47.33%，继续保持在行业较低的水平。公司预收账款期末余额 69,338.52 万元，预收账款并不构成实际偿债压力。净负债相比 2010 年末的 43.78%，同比小幅上升 3.55 个百分点，公司偿债能力继续保持稳

定。在整体金融环境趋紧的情况下，公司有效的利用各种融资手段，降低融资成本，财务有息负债占全部资产的比例 34.72%，同比小幅上升 3.43 个百分点，仍然保持较低的负债水平，体现财务的稳健性原则。在投资上坚持谨慎的策略，公司在行业整体融资环境相对紧张的情况下，仍然保持着相对良好的资金状况。截至报告期末，公司持有货币资金 5.23 亿元，比年初增长 69%，超过负债增长率，公司偿债能力保持稳定。

报告期末，公司利息保障倍数为 4.2，比最近三年平均值降低 4.54，比 2010 年降低 1.43。利息保障倍数同比降低，主要原因是随着公司规模扩大，借款融资规模不断扩大和贷款利率提升，利息支出增加。报告期末公司借款余额 11.83 亿元，比 2010 年增加 2.07 亿元，同比提高 21.18%。

（八）报告期内公司资产营运能力分析

近三年存货周转率和总资产周转率分析表：

项目	2011 年	2010 年	2009 年	2009-2011 年平均值
存货周转率	0.45	0.64	0.68	0.59
总资产周转率	0.32	0.27	0.34	0.31

报告期内，公司存货周转率为 0.45，比最近三年平均值降低 0.14，比 2010 年降低 0.19

报告期内，公司总资产周转率为 0.32，与最近三年平均值持平，但较 2010 年上升 0.05，主要原因是报告期内合肥地区琥珀五环城项目土地取得增加了存货，报告期末存货较期初增加 11.42 亿元，上升 86.79%，琥珀五环城项目土地预付转存贷造成存货周转率略有降低。

公司报告期内存货周转率的降低，既与土地储备的一次性投入有关，也受宏观调控政策影响。为提高存货周转率，公司在报告期内采取了以下措施：一是，缩短项目前期规划设计的时间；二是公司目前项目定位和客户定位不变，定位于具有一定经济增长潜力的中等城市，发展产品性价比高，能够满足所在城市客户个性化需求，销售状况良好，资金回笼速度快的项目；三是将多年开发经营形成的开发、运营管理经验固化下来，通过管理软件，形成严格有效的生产管理系统，从而加快管理复制，提高项目运作效率。

（九）报告期内主要子公司或参股公司的经营情况及业绩情况

单位：人民币万元

公司名称_持股比例及是否列入合并报表_2011 年净利润_2010 年净利润_同比变动比例_%_对合并净利润的影响比例%

合肥城建蚌埠置业有限公司_持股 100%，纳入合并报表_5304.22_1371.91_286%_33%

合肥城建巢湖置业有限公司_持股 80%，纳入合并报表_-211.98_-110.04_-92.63%_1.3%

1、合肥城建蚌埠置业有限公司

全资子公司——合肥城建蚌埠置业有限公司成立于 2007 年 7 月，注册资本 10,000 万元。

报告期末，该公司总资产 34,398.91 万元，净资产 26,187.23 万元。报告期内，该公司营业收入 28,802.26 万元，净利润 5,304.22 万元。（以上财务数据已经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审定）。

2011 年，该公司开发的琥珀花园项目 6#楼获得安徽省建设工程“黄山杯”奖（省级优质工程）。目前，琥珀花园项目已基本兑现完毕，琥珀新天地项目正在做开工前的准备工作。

2、合肥城建巢湖置业有限公司

控股子公司——合肥城建巢湖置业有限公司成立于 2007 年 7 月，注册资本 8,000 万元。报告期末，公司拥有其 80%的股权，安徽省国际招标有限责任公司持有 20%的股权。

报告期末，该公司总资产额 10,392.77 万元，净资产 7,696.38 万元。报告期内，未实现营业收入，净利润-211.98 万元。（以上财务数据已经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审定）。

（十）公司对未来发展的展望

1、2012 年房地产政策和市场的分析与判断

2012 年 3 月 5 日的政府工作报告已经确定了今年全年的房地产调控方向：“巩固房地产市场调控成果”将是 2012 年房地产调控的政策主题，“促进房价合理回归”是政策目标，“继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施”和“做好保障房建设和管理工作”是政策核心，住房信息系统建设和扩大房产税改革试点是政策重点。一些具体措施将出现新动向：全年保障房开工建设的目标是 700 万套，比预期的 1000 万套有所下降。另一方面，个人住房信息系统的建设被纳入本年房地产调控的重点工作之一。

房地产调控对刚性需求的选择性放松已经明显。2011 年 11 月 30 日，中国银行决定，从 2011 年 12 月 5 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。政策鼓励的住宅刚性需求，信贷额度的增加，使首套房的贷款利率从前期的普遍上浮，回落至基准利率，目前已经在一二线城市的多家银行蔓延。

公司管理层亦认同 2012 年房地产调控政策不会有较大幅度的动摇——2008 年的房地产政策大反转导致的高通胀及高房价，促使未来房地产政策的重新放松将异常审慎；同样，2009 年房地产市场井喷的局面在未来出现的可能性非常微小；但 2011 年

12 月合肥地区颁布的公积金贷款放松政策（借款人及配偶均按规定正常缴存住房公积金，最高贷款额调整至 45 万元；借款人单方按规定缴存住房公积金的，最高贷款额调整至 35 万元。）及 2012 年年初颁布的鼓励首次置业，降低首套房按揭利率等政策对房地产市场复苏，会起到一定的积极作用。

2、2012 年度公司业务发展的展望

公司 2012 年工作重点是：推行“内控治理”主题年活动，保证“资金、品牌”两条生命线，实施“标准化开发、复合型年轻人才、多元化发展”三项战略。

2012 年是公司“内控治理年”。目前房地产行业受市场形势影响，商品房价格的顶部很难抬高甚至在下降，存量产品去化速度也很缓慢；但土地成本、材料成本、融资成本等不断上涨使底部抬高，房地产的利润空间不断被挤压，必须通过完善的企业内部控制制度、流程体系、授权集权来强化成本管理，向成本要效益。目前，公司已经在内控审计工作方面有一定成绩，包括健全了职能部门，出台了内控审计制度、设计了审批流程、建立了软件系统等。2012 年，公司内控体系将搭建得更加完善，将内控流程进行梳理，加强全过程实施和监督。

2012 年公司将重点维护好“资金、品牌”两条生命线。公司将根据现金流状况，选择合适的营销策略，全员营销，举全公司之力，闯过住宅销售的难关；另外通过琥珀五环城写字楼、商业的销售，为回笼资金“补血”。

公司管理层始终坚信品牌是企业的灵魂和生命，品牌的塑造和维护需要数十年甚至上百年的时间，但是毁灭可能就在瞬息之间。企业最大的社会责任就是给消费者提供好的产品，而消费者回馈给企业的就是持久的生命力。在市场下滑、产能过剩的房地产形势下，品牌企业无疑有较好的防御能力，也只有品牌房企才能担负起消费者对于产品和服务的信任。公司从开发琥珀山庄以来一直注重产品质量，从来没有放松过对产品质量的要求——一直做到了加强计划管控、强化质量管理、保证建设周期，把真正好的产品交到客户手中，也因此积累了大批的忠实客户。品牌的价值还体现在服务上，房地产开发流程的全周期都要树立客户服务意识，公司今年在物业服务的监督管理方面还会继续加强，通过对物业公司实施奖励机制，同时借助优秀的物业管理顾问，提高现有小区的物业服务质量。

2012 年公司还要重点研究实施三项战略，分别是标准化开发战略、复合型年轻人才战略和多元化发展战略。公司管理层已经形成共识，在资金允许的情况下，将探索从单一住宅地产开发向适度参与商业地产开发转型，公司也将进一步关注旅游地产、养老地产等，积极寻求股权合作开发、项目代建等多种途径，探索产业融合创新。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产业	109,647.06	71,382.94	34.90%	29.37%	37.01%	-3.63%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
商品房销售	109,647.06	71,382.94	34.90%	29.37%	37.01%	-3.63%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

适用 不适用

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.5 对 2012 年 1-3 月经营业绩的预计

√ 适用 □ 不适用

2012 年 1-3 月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润			
	净利润同比下降 50%以上			
2012 年 1-3 月净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降幅度为：	50.00%	~~	80.00%
2011 年 1-3 月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）	31,242,547.83		
业绩变动的的原因说明	根据公司开发项目的竣工时间安排，2012 年竣工交付的项目主要集中在下半年，导致 2012 年 1-3 月结转收入的面积比 2011 年 1-3 月有较大幅度的减少。			